

REGLAMENTACION PROVINCIAL DE MENSURAS (Decreto N° 1220/02)

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES:

ARTICULO 1º: La registración de toda operación de mensura prevista en el régimen de la Ley 3483, compete exclusivamente a la Dirección General de Catastro e Información Territorial (DGCEIT), en función de las atribuciones establecidas en el Artículo 2º de la citada Ley y a lo dispuesto en la presente reglamentación.

ARTICULO 2º: Todo trabajo de mensura con o sin modificación del estado parcelario debe ser ejecutado y autorizado con la firma, por un profesional con título habilitante para el ejercicio de la agrimensura según lo establecen las normas vigentes.

ARTICULO 3º: En la presente Reglamentación, toda persona que reúna las condiciones del Artículo 2º, será denominada "Profesional". La DGCEIT llevará un Registro de Profesionales con título habilitante para ejecutar trabajos de agrimensura, los que deberán estar matriculados en el Consejo Profesional respectivo. La inscripción en este Registro será requisito necesario para presentar mensuras en la citada Dirección.

ARTICULO 4º: En todos los casos en que se requiera la identificación del Profesional, este lo hará con su nombre y apellido y el número de inscripción en el Registro a que se refiere el Artículo 3º.

ARTICULO 5º: El Profesional deberá regirse por la presente Reglamentación cuando realice trabajos de agrimensura destinados a ser presentados y registrados ante la DGCEIT.

ARTICULO 6º: La DGCEIT podrá dictar resoluciones interpretativas de la presente reglamentación y resolverá los casos no previstos en ella.

CAPITULO II

DEFINICION Y CLASIFICACION DE LAS OPERACIONES DE MENSURA

ARTICULO 7º: Denomínase Mensura al conjunto de actos y operaciones de agrimensura destinados a determinar, modificar, verificar, materializar y representar el estado parcelario de los inmuebles y/o ubicar, deslindar y demarcar la extensión de otros derechos reales de expresión territorial.

A los efectos de la aplicación de las normas contenidas en la presente Reglamentación, las operaciones de agrimensura se clasifican en:

- a) Mensuras Judiciales
- b) Deslindes Administrativos
- c) Mensuras Particulares

ARTICULO 8º: Mensuras Judiciales: se definen como Mensuras Judiciales a las ordenadas por Juez y cuyo objeto sea: juicio de mensura, juicio de deslinde por confusión de límites o juicio por reposición de mojones. En estas operaciones la DGCEIT interviene para asesorar a las autoridades judiciales.

ARTICULO 9º: Deslindes Administrativos: son las destinadas a deslindar bienes inmuebles del Dominio Público del Estado (Artículos 2.340 y 2.750 del Código Civil).

ARTICULO 10º: Mensuras Particulares: Son todas las que con o sin modificación del estado parcelario se ejecuten de conformidad con los enunciados del título y de sus antecedentes, en inmuebles de propiedad privada del Estado o de particulares. Estas mensuras pueden ser ordenadas por particulares, reparticiones públicas o autoridades judiciales.

OBJETO DE LAS OPERACIONES DE MENSURAS

ARTICULO 11º: A los efectos de la aplicación de la presente Reglamentación la finalidad de las operaciones de mensura previstas en el Artículo 14º de la Ley 3483, se clasifican en:

a) Mensura de Deslinde y Amojonamiento: es la operación de mensura mediante la cual se procede a ubicar y determinar en el terreno los límites jurídicos en relación al título de propiedad, en contraste con los derechos expresados en los títulos de los colindantes y relacionándolos con los límites que materializan las posesiones u ocupaciones existentes.

b) Mensura para tramitar posesión prescriptiva: es la operación que determina la ubicación y extensión territorial del "animus domine" del poseedor, independientemente que esté materializado o no por hechos físicos y siempre en relación a los límites jurídicos de los inmuebles afectados.

c) Mensura y Fraccionamiento: es la operación de mensura que modifica el estado parcelario creando nuevas parcelas, con o sin cesión de superficies destinadas a uso público.

d) Mensura y Unificación: es la operación de mensura que modifica el estado parcelario por la creación de una nueva parcela mediante integración de otras del mismo titular dominial.

e) Mensura, Unificación y Fraccionamiento: es la operación de mensura que resulta de la conjunción de los incisos c) y d).

f) Mensura y Redistribución Predial: es la operación de mensura por la que se propone modificación del estado parcelario por la creación de nuevas parcelas integradas a partir de otras de distintos titulares. Dicho estado propuesto quedará constituido al inscribirse en forma simultánea y total, los correspondientes actos declarativos en el Registro de la Propiedad Inmueble.

g) Mensura y Fraccionamiento para someter al Régimen de Consorcio Parcelario (Ley Prov. Nº 3086): es la operación de mensura que modifica el estado parcelario creando nuevas parcelas de dominio exclusivo y parcelas de dominio común de la Asociación de Propietarios constituida o a constituirse de acuerdo al régimen previsto por la Ley 3086.-

h) Mensura y Subdivisión para someter al Régimen de la Ley Nacional 13.512 (Propiedad Horizontal): es la operación de mensura mediante la cual se determinan las partes del edificio construido de propiedad exclusiva y común, a efectos de posibilitar la constitución y transferencia de derechos reales sobre los mismos.

i) Mensura y Subdivisión para someter al Régimen de la Ley Nacional 13.512 según Ley Provincial Nº 3127: es la operación de mensura por la que se determinan las partes exclusivas y comunes de edificios en construcción o a construir, siempre que los mismos constituyan cuerpos independientes de edificación, o sin independencia constructiva, cuando el edificio en construcción tenga concluidos los servicios y partes comunes necesarios e indispensables para el buen funcionamiento del mismo.

j) Mensura modificatoria del régimen de Propiedad Horizontal: es la operación de mensura que tiene por objeto la modificación de la o las Unidades Funcionales, Unidades Complementarias o Superficies Comunes creadas por plano o planos anteriores registrados con Reglamento de Copropiedad y Administración inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble.

k) Mensuras para tramitar reconocimiento de accesión: tiene por objeto la determinación de acrecentamiento por yuxtaposición de nueva tierra en predios ribereños a cursos de aguas y derivadas de hechos de la naturaleza.

l) Mensuras para constituir servidumbres: es la operación de mensura que tiene por objeto la delimitación del derecho real de servidumbre.

m) Mensuras de Afectación: es la operación de mensura destinada a la afectación al uso público de calles, zona de camino, zona de vías, etc., o relacionadas con trámites de expropiación.

n) Mensuras de desafectación: es la mensura destinada a la desafectación del uso público de espacios verdes, calles, zona de camino, zona de vías, etc., o relacionadas con trámites de expropiación.

o) Mensuras rectificatorias: es la operación de mensura que tiene por objeto la rectificación de un plano registrado en el que se han detectado errores y que ha dado origen a un título defectuoso inscripto en el Registro de la Propiedad.

p) Mensuras de deslindes mineros: es la operación de mensura que ubica la cantera o mina dentro de la mayor fracción, determina su superficie, realiza su vinculación, materializa el área afectada, etc.
Las mensuras que se realicen por imperio del Código de Minería y leyes concordantes, quedan sometidas al control y registración de la DGCEIT sin perjuicio de la competencia y atribuciones que en la materia le correspondan a la Dirección de Minería.

CAPITULO III

TRAMITE, EXAMEN Y REGISTRACION DE MENSURAS

A) TRAMITES ADMINISTRATIVOS:

ARTICULO 12º: Los trámites administrativos y la toma de antecedentes correspondientes a los trabajos de mensura, deberán ser realizados por el profesional o persona autorizada por el mismo, bajo la exclusiva responsabilidad de aquél.

La reproducción de documentación del legajo de mensuras registradas, obrantes en la DGCEIT, únicamente podrán ser solicitadas por el profesional responsable o persona autorizada por el mismo.

El profesional tendrá la obligación de concurrir personalmente a la DGCEIT cuando le sea requerido.

FIRMA DE PLANOS:

ARTICULO 13º: Los planos (original y copias) en su presentación definitiva deberán tener la firma autógrafa (trazo negro) del profesional titular del trabajo, con indicación del título habilitante, número de inscripción en la DGCEIT, Consejo Profesional respectivo y domicilio completo.

La solicitud de registración y una copia del plano será firmada por todos los titulares de dominio previo a su registración, con autenticación de las mismas por el profesional actuante.

Cuando un titular no sepa firmar estampará su huella digital donde correspondiera su firma, aclarándose al pie su nombre y apellido completo.

Una copia del plano registrado quedará agregada al Expediente. Esta no deberá tener agregados ni tachaduras de ninguna índole. Toda corrección que sea necesario introducir con posterioridad a la registración del documento, deberá ser realizada mediante el procedimiento y formalidades que determine la DGCEIT.

PODERES:

ARTICULO 14º: En todos los casos en que se invoque representación, deberá justificarse adjuntando el instrumento legal que lo acredite debidamente autenticado.

INTERVENCION DE OTRAS REPARTICIONES:

ARTICULO 15º: La intervención de todo otro Organismo, Repartición Pública o Entidad Privada que en cumplimiento de sus funciones deba expedirse sobre algún aspecto particular del trabajo, será previa a la registración del mismo por la DGCEIT.

Las constancias de intervención de otras Reparticiones tendrán vigencia por el término de ciento ochenta (180) días corridos, exceptuando el Control Dominial que tendrá una vigencia de sesenta (60) días corridos y cualquier otra intervención que expresamente fije otro plazo de vigencia.

La DGCEIT podrá solicitar la ratificación de toda visación practicada por otras Reparticiones.

La intervención o visación prevista en los párrafos anteriores deberá realizarse en una copia del plano, con firma y aclaración del funcionario facultado para tal intervención.

PLAZOS EN QUE DEBEN EXPEDIRSE OTRAS REPARTICIONES:

ARTICULO 16º: Si la Repartición que debiera intervenir no se expidiera dentro de un plazo de treinta (30) días corridos, el Profesional actuante podrá iniciar el trámite definitivo en la DGCEIT, con la constancia de su presentación ante la autoridad respectiva. Esta Dirección oficiará a la Repartición que corresponda, poniendo en su conocimiento las circunstancias del caso y solicitándole se expida dentro de los quince (15) días corridos. Transcurrido este plazo la DGCEIT obrará de acuerdo a su propio criterio.

MENSURAS NO REGISTRADAS:

ARTICULO 17º: Cuando la DGCEIT considere, luego de agotar las aclaraciones o rectificaciones a que hubiere lugar, que una operación de agrimensura no puede ser registrada por no ajustarse a las disposiciones y normas vigentes, así lo establecerá en resolución fundada y, previa notificación de la misma al Profesional, las actuaciones se archivarán si se trata de una mensura encomendada por un particular, o se devolverán los originales a la autoridad respectiva cuando se trate de mensuras ordenadas por autoridad judicial o administrativa quedando los duplicados archivados en la Dirección de Catastro.

PLAZOS PARA PRODUCIR DESPACHO EN MENSURAS PARTICULARES:

ARTICULO 18º: La DGCEIT producirá despacho respecto a la tramitación previa de los planos de mensura particular, dentro de un plazo máximo de treinta (30) días corridos desde la fecha de presentación. Excepcionalmente, dicho plazo podrá extenderse por un período de quince (15) días corridos adicionales cuando la complejidad del estudio así lo requiera.

Los plazos indicados precedentemente podrán ampliarse en aquellos casos para los cuales la DGCEIT deba solicitar directamente la intervención de otro u otros Organismos.

ARTICULO 19º: Cuando la DGCEIT efectúe observaciones a una mensura en trámite, el Profesional actuante deberá adjuntar en la nueva presentación, la copia del plano y/o los formularios especiales en que se efectuaron las observaciones citadas.

B) PLAZOS PARA LOS TRAMITES

PLAZOS PARA MENSURAS PARTICULARES:

ARTICULO 20º: El trámite del expediente de mensura tendrá una vigencia de 24 meses a partir de la fecha del primer despacho producido por la DGCEIT, transcurrido ese lapso y si no finalizó la tramitación, cualquiera sea su estado, el expediente se archivará en forma definitiva.

Si dentro del período previsto por el párrafo anterior, se produjera la inmovilidad administrativa del expediente por un plazo continuo de 6 meses, sin que hubiere mediado ningún trámite o reclamación, cualquiera sea el estado de la tramitación, se remitirá a archivo como CADUCADO no pudiendo reiniciarse el trámite con el mismo número de Expediente ni utilizarse la documentación que contiene.

ARTICULO 21º: Tratándose del examen de una mensura en trámite que deban requerirse al profesional aclaraciones o rectificaciones por deficiencias observadas, la DGCEIT le fijará un plazo de treinta (30) días corridos dentro del cual debe expedirse. Si fuera necesario realizar operaciones en el terreno, el plazo deberá contemplar la magnitud de las mismas y la época propicia para ejecutarlas. Toda prórroga del plazo deberá fundarse en causa de fuerza mayor debidamente justificada. Si el profesional no diera cumplimiento dentro del plazo fijado o no se presentara a la citación, la DGCEIT dará al expediente el trámite indicado en el 2º párrafo del artículo anterior. Sin perjuicio de ello, la DGCEIT dará intervención al órgano de contralor de la matrícula profesional.

PLAZO EN MENSURAS JUDICIALES:

ARTICULO 22º: Cuando se trate de una mensura judicial presentada a examen de la DGCeIT y en la que la fijación de un plazo al profesional para formular aclaraciones o rectificaciones, obligue a excederse del término de treinta (30) días fijados por el Artículo N° 619-Título XXI del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial se comunicará al Juzgado la opinión de la Repartición para que, si lo considera conveniente, autorice la prórroga solicitada.

ARTICULO 23º: La DGCeIT, de acuerdo con lo establecido en el Artículo N° 619 Título XXI del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial, deberá expedirse en el término de treinta (30) días corridos en las Mensuras Judiciales sometidas a su consideración, salvo que por su magnitud fuera imposible cumplimentar esta disposición, en cuyo caso deberá hacer conocer al Juzgado, dentro de dicho plazo, tal circunstancia.

PRESENTACION FUERA DE PLAZO:

ARTICULO 24º: Todo trabajo presentado a consideración fuera del plazo fijado para ello por la autoridad que lo ordenó, podrá ser aceptado por la DGCeIT siempre que la demora esté fehacientemente justificada por dicha autoridad.

C) COTEJO, EXAMEN, INSPECCION Y REGISTRACION DE MENSURAS:

ANTECEDENTES:

ARTICULO 25º: Para el examen de una operación de mensura se tendrá en cuenta todos los antecedentes técnico - legales del predio medido y de los que tengan relación con el mismo.

El Profesional es enteramente responsable de que los datos consignados en el plano estén actualizados a la fecha de su registración, independientemente de la fecha de mensura que pudiera consignarse en el plano.

RESPONSABILIDAD PROFESIONAL ULTERIOR:

ARTICULO 26º: El registro de una operación de agrimensura no desliga al Profesional de su plena y exclusiva responsabilidad con respecto a la calidad del trabajo, veracidad de sus contenidos y/o defectos técnicos que surjan a raíz de comprobaciones posteriores.

DISCREPANCIAS:

ARTICULO 27º: El Profesional en el caso de encontrar entre sus propios valores y los que resulten de los antecedentes consultados discrepancias que excedan las tolerancias, expresará en memoria técnica, su opinión fundada respecto al probable origen de tales diferencias.

JUSTIFICACION DE DISCREPANCIAS ENTRE MENSURAS:

ARTICULO 28º: Cuando de la comparación de operaciones de agrimensura presentadas a la DGCeIT con otras ya registradas o en trámite, entre dos mensuras de una misma parcela o parcelas colindantes se observaran diferencias superiores a las tolerancias o datos no congruentes respecto a aspectos esenciales de las mismas, se procederá del modo siguiente: a) Se notificará en primera instancia a los Profesionales que hayan realizado los trabajos discrepantes a los efectos de que ratifiquen o rectifiquen los puntos cuestionados. b) En caso de haber rectificación de los valores cuestionados, deberán iniciarse las correcciones necesarias en un plazo no mayor a diez (10) corridos. c) Si los Profesionales ratificaran sus respectivas actuaciones, la DGCeIT registrará el documento, notificando a los propietarios involucrados y consignando en los respectivos planos y folios parcelarios notas de referencia recíprocas otorgando publicidad a los hechos de acuerdo a lo previsto en el artículo 22º de la Ley 3483.

Sin perjuicio de ello, la DGCeIT podrá dar intervención al órgano de contralor de la matrícula profesional por si eventualmente se hubiere incurrido en negligencia. En todos los casos y en cualquier momento de la tramitación la DGCeIT podrá efectuar inspecciones de los trabajos involucrados y adjuntar los resultados de las actuaciones al expediente correspondiente.

INSPECCIONES:

ARTICULO 29º: Toda vez que lo considere necesario la DGCeIT podrá realizar inspecciones de mensuras en trámite o registradas. El organismo catastral deberá notificar con anticipación a los titulares del inmueble y Profesional responsable de la fecha y hora en que se efectivizará la misma.

ARTICULO 30º: Los Profesionales están obligados a poner a disposición de los Inspectores todos los antecedentes y demás elementos de juicio que puedan ser útiles para su cometido.

ARTICULO 31º: El Profesional responsable de una mensura, que hubiere presenciado la inspección de la misma, podrá impugnarla ante la DGCeIT dentro de los diez (10) días corridos de realizada, en cuyo caso se dispondrá una inspección de verificación definitiva, que cumplirá con los mismos recaudos de notificación establecidos.

REGISTRACION DE PLANOS:

ARTICULO 32º: Los planos de mensura, que se presente para su tramitación en la DGCeIT y que después de estudiado obtenga despacho favorable, se registraran con la anotación de Mensura Registrada, su carácter de corresponder, será definitivo y producirá efectos plenos.

La registraci3n otorgada a un plano de mensura no significa que suscriba sus constancias, ni convalide los documentos nulos ni subsane los defectos de que adoleciere.

MENSURAS CON REGISTRACION PROVISORIA:

ARTICULO 33º: Se registraran con car3cter provisorio todos aquellos planos cuya registraci3n definitiva dependa de inscripci3n registral, de resoluci3n judicial o de acto administrativo o judicial ajustado a derecho.

ARTICULO 34º: Los planos de divisi3n para afectar a la Ley Nacional Nº 13.512 (Propiedad Horizontal) y que despu3s de estudiado obtenga despacho favorable, se registrara con la anotaci3n de Mensura con Registraci3n Provisoria, la que se convertir3 autom3ticamente en definitiva al concretarse la inscripci3n del Reglamento de Copropiedad y Administraci3n en el Registro de la Propiedad Inmueble.

ARTICULO 35º: Los planos de mensura destinados a la adquisici3n de dominio por prescripci3n adquisitiva 3 accesi3n, 3 que requieran de aprobaci3n judicial previa, la registraci3n provisorio subsistir3 en tal estado en espera de la resoluci3n judicial 3 administrativa correspondiente.

ARTICULO 36º: Los planos de mensura destinados a la afectaci3n de zona de camino, zona de v3as o relacionados con tr3mites de expropiaci3n, la registraci3n provisorio subsistir3 en tal estado hasta inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble el documento que concrete la finalidad para el cual fue realizada.

ARTICULO 37º: En todo plano de subdivisi3n que de origen a parcelas urbanas, de quintas o de chacras, o que determine apertura de calles o superficies de reserva para uso p3blico, la autoridad municipal o territorial que corresponda, deber3 expedirse respecto al car3cter de la registraci3n que tendr3 el plano. Si solicitase que se registre con car3cter provisorio hasta el cumplimiento de los requisitos exigidos, esta subsistir3 en tal estado hasta que el correspondiente organismo notifique a la DGCEIT el cumplimiento de las exigencias requeridas y que proceda a la registraci3n definitiva del fraccionamiento. La DGCEIT proceder3 al cambio del car3cter de la registraci3n mediante Resoluci3n.

CORRECCION DE ERRORES DE PLANOS CON REGISTRACION PROVISORIA

ARTICULO 38º: La DGCEIT corregir3 de oficio y sin cargo todos aquellos errores existentes en los planos de mensura registrados con car3cter provisorio, siempre que los mismos sean producto de una defectuosa informaci3n de las oficinas de la repartici3n intervinientes en el proceso de estudio y registraci3n respectivo.

Para los casos en que los errores sean imputables al profesional autor del plano, y la registraci3n sea provisorio, la correcci3n de los mismos deber3 realizarse de acuerdo al siguiente procedimiento:

- a) El Profesional notificar3 por escrito a la DGCEIT la o las correcciones que deban ejecutarse en el original del plano. Todas las cantidades lineales, angulares o de superficie y dem3s valores num3ricos que sean afectados a correcci3n deber3n indicarse 3ntegramente en letras, sin abreviaturas, y tambi3n en n3meros. Toda raspadura, correcci3n, palabras entre l3neas o testadas deber3n salvarse al final.
- b) La DGCEIT analizar3 la solicitud presentada y, de considerar que los errores y/u omisiones son subsanables mediante correcciones razonables, dictar3 resoluci3n de suspensi3n de la registraci3n provisorio y proceder3 a corregir el original. La restituci3n de la vigencia de la registraci3n provisorio se efectuara mediante resoluci3n.
- c) Los casos especiales, ser3n analizados por la DGCEIT, dictando de corresponder, resoluci3n fijando el procedimiento a adoptar.

ARTICULO 39º: Cuando se pretenda modificar los contenidos esenciales de un plano con registraci3n provisorio cuyos alcances excedan las omisiones y/o errores previstos en el art3culo anterior, se deber3 solicitar la anulaci3n del plano en cuesti3n y procederse a la presentaci3n de un nuevo expediente para su tramitaci3n. El mismo procedimiento se observar3 en los casos de cambio de titular de dominio.

CORRECCION DE ERRORES EN PLANOS CON REGISTRACION DEFINITIVA

ARTICULO 40º: Para la correcci3n de planos con registraci3n definitiva se proceder3 de la siguiente manera:

- a) Si el plano no hubiera sido declarado o protocolizado ante el Registro de la Propiedad Inmueble, se proceder3 de acuerdo a lo establecido en el art3culo 38º.
- b) Cuando el plano hubiera sido declarado o protocolizado en el Registro de la Propiedad Inmueble y se constataran errores y/u omisiones, se deber3 ejecutar mensura rectificatoria.

ANULACION DE LA REGISTRACION DE PLANOS DE MENSURA

ARTICULO 41º: La DGCEIT podr3 proceder a la anulaci3n de la registraci3n de planos de mensura a pedido de parte con inter3s leg3timo o de oficio cuando se constatasen errores u omisiones. Quedan excluidos de este acto:

- a) Los planos que hubiesen sido declarados en el Registro de la Propiedad Inmueble y aquellos que estando protocolizados en dicho Registro hayan sido usados para la constituci3n, modificaci3n o transferencia de derechos reales.

b) Los planos tomados como origen parcial para un posterior plano de mensura registrado.

c) Los planos con cesión de superficie al uso público o privado Municipal.

d) Los planos sobre los cuales se hayan expedido Certificados Catastrales sobre alguna o algunas de las parcelas originadas y aún conserven su vigencia.

La anulación de la registración de planos de mensura se concretará mediante Resolución de la DGCEIT que se publicará en el Boletín Oficial.

TRAMITE PARA LA ANULACION DE PLANOS CON REGISTRACION DEFINITIVA

ARTICULO 42º: La anulación de planos con registración definitiva deberá ser solicitada por los titulares del dominio que constan en él sus sucesores legítimos y legales, el administrador judicial o juez interviniente. A tal efecto deberá seguirse el siguiente procedimiento:

a) Se presentará solicitud de anulación firmada por todos los titulares de dominio o sus sucesores legítimos y legales o administrador judicial donde expondrán claramente los motivos de tal pedido. Las firmas deberán autenticarse por Escribano Público o Juez de Paz.

b) La DGCEIT solicitará las intervenciones del o de los Organismos o Entes que pudieran tener incumbencias sobre el inmueble en cuestión antes de dictar Resolución.

c) Se presentará, en los casos que corresponda, Certificado de Libre Deuda de Rentas de la o las parcelas o Unidades Funcionales creadas por el plano que se pretende anular.

d) Será imprescindible la conformidad de la autoridad Municipal que corresponda.

e) Deberá adjuntarse, si los hubiese, la conformidad del o de los acreedores hipotecarios.

ARTICULO 43º: Aceptada la anulación de un plano registrado por la DGCEIT, esta remitirá copia de la resolución de anulación a la Municipalidad de la jurisdicción, al propietario, al Profesional actuante y otras Reparticiones que corresponda.

ARTICULO 44º: Si el titular de dominio de un inmueble pretendiera transferir la propiedad del mismo sin hacer uso del último plano de mensura registrado con carácter provisorio o definitivo, deberá previamente solicitar la correspondiente anulación del plano de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo anterior.

ARTICULO 45º: La DGCEIT establecerá los requisitos y documentación a presentarse para los distintos trámites previstos en el presente Capítulo.

CAPITULO IV

NORMAS PARA MENSURAS JUDICIALES

GENERALIDADES:

INCOMPATIBILIDAD:

ARTICULO 46º: Ningún Profesional podrá ejecutar Mensuras Judiciales en predios donde tuviera interés el mismo, sus socios o sus parientes hasta el cuarto grado consanguíneo o segundo de afinidad en lo colateral.

INSTRUCCIONES ESPECIALES:

ARTICULO 47º: Para realizar Mensuras Judiciales el Profesional deberá solicitar, como requisito previo e indispensable al cumplimiento de su cometido, las instrucciones especiales, que en cada caso, impartirá exclusivamente la DGCEIT. Al formular el pedido de instrucciones especiales de mensura, se acompañara el expediente respectivo, con un extracto de títulos y constituirá domicilio legal para futuras citaciones.

ARTICULO 48º: Un ejemplar de las instrucciones especiales impartidas se incorporará al expediente, un duplicado, firmado por el Profesional que las recibe, se archivará en la DGCEIT, y el triplicado se entregará al Profesional.

CAPITULO V

NORMAS PARA LA EJECUCION DE MENSURAS

CONFORMIDAD MUNICIPAL:

ARTICULO 49º: En las Mensuras Particulares que se realicen dentro de un ejido municipal, previo a la presentación de los planos definitivos ante la DGCEIT, el Profesional deberá recabar la conformidad de la Municipalidad o Comisión de Fomento respectiva, en lo que atañe al cumplimiento de sus reglamentaciones y de acuerdo a lo establecido en el artículo 15º .-

ARTICULO 50º: La DGCeIT podrá, si así lo considera, solicitar la conformidad Municipal sobre alguna cuestión en particular, cualquiera sea la etapa de la tramitación del expediente.

FRACCIONAMIENTOS

ARTICULO 51º: No se harán fraccionamientos en los que resulten parcelas que no tengan uno de sus límites, por lo menos, sobre calle, camino público o pasaje peatonal. En caso de proyectarse calles perimetrales, estas podrán tener la mitad del ancho exigido, a fin de dejar al lindero, la cesión de la otra mitad.

Quedan exceptuadas de la presente exigencia las parcelas especiales mencionadas en el artículo 53º .-

MENSURA PARCIAL-REMANENTES:

ARTICULO 52º: Toda mensura, cualquiera sea su finalidad, deberá incluir la totalidad del inmueble o inmuebles afectados por la misma. Se exceptúan de la exigencia precedente aquellas mensuras que afecten parcialmente inmuebles ubicados en zona rural o subrural, cuando la finalidad de las mismas sea definir superficies que se destinaran a uso público y/o a la ejecución o habilitación de obras públicas y siempre que tales afectaciones cumplan las siguientes condiciones :

a) Que en zona rural no se afecte más del diez por ciento (10%) de la superficie total del inmueble considerado y el remanente originado no sea inferior a quinientas (500) hectáreas.

b) Que en zona subrural no se afecte más del cinco por ciento (5%) de la superficie total del inmueble considerado y el remanente originado no sea inferior a diez (10) hectáreas.

Para los casos en que se reúnan las condiciones exigidas para estas excepciones, podrá limitarse la operación de mensura a la fracción a deslindar, pero relacionándola a los límites establecidos por títulos, planos registrados por la DGCeIT y planos protocolizados en el Registro de la Propiedad Inmueble. Los remanentes originados deberán contar con nomenclatura catastral de manera que queden perfectamente identificados como parcelas, y con todas las medidas lineales y angulares según sus antecedentes, como así las superficiales que resulten de los cálculos respectivos, para hacer posible su descripción.

Aquellos planos registrados en la DGCEIT, títulos y/o planos protocolizados que evidencien errores o problemas técnicos que los invaliden y que sean detectados en el momento de producirse la afectación, no será de aplicación lo dispuesto en el presente Artículo.

CREACION DE PARCELAS ESPECIALES:

ARTICULO 53º: Autorízase la creación de parcelas que no cumplan con las medidas reglamentarias mínimas y/o no tengan límites sobre calle pública, siempre que las mismas se constituyan para complementar y mejorar el uso de parcelas linderas. Dichas parcelas deberán cumplir en su constitución y transferencia, con las exigencias establecidas en la presente Reglamentación

ARTICULO 54º: Los fraccionamientos que se realicen para constituir las parcelas a que hace referencia el artículo 53º, no podrán generar parcelas de funcionamiento independiente que pierdan por este procedimiento sus medidas y condiciones mínimas reglamentarias. Si tales fraccionamientos se plantean en jurisdicción Municipal, deberán contar con la autorización del respectivo Municipio.

ARTICULO 55º: Toda parcela creada en base a la excepción realizada por el artículo 53º sólo podrá transferirse al propietario exclusivo de alguna parcela lindera. En la respectiva escritura de transferencia deberá constar la designación de la parcela lindera.

ARTICULO 56º: El propietario propiciante del fraccionamiento que diera origen a parcela autorizada por esta norma, mientras sea titular de la misma, deberá mantener en su dominio por lo menos una parcela lindera a ella. Esta circunstancia será notificada por el Area Registración Parcelaria de la DGCEIT en la expedición de Certificado Catastral.

ARTICULO 57º: Todo propietario adquirente de parcela constituida en base a la autorización concedida por el artículo 53º, no podrá transferir en forma independiente la parcela que possibilitó tal adquisición y a la cual aquella complementa. Las transferencias sólo podrán hacerse en conjunto con la parcela complementaria. No será de aplicación esta exigencia, si previamente se transfiere la parcela complementaria cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 55º .

ARTICULO 58º: Los planos de mensura que se registren en base a la excepción concedida por el artículo 53º, deberán contar con notas que publiciten las exigencias impuestas por el mismo. Tales notas deberán hacerse constar en las inscripciones de dominio respectivas.

ARTICULO 59º: Las parcelas cuya creación se autoriza por el artículo 53º, mantendrán su independencia parcelaria a todo efecto, con las solas restricciones y excepciones impuestas por los artículos precedentes. La unificación con otras parcelas y efectos emergentes, sólo podrá lograrse mediante la registración del correspondiente plano de mensura con unificación.

PARA FRACCIONAMIENTOS URBANOS EN CASO DE NO EXISTIR NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS DE CARACTER MUNICIPAL:

ARTICULO 60º: Cuando se realice un fraccionamiento tipo urbano y la parcela mensurada no está comprendida en ejido municipal alguno, entenderá en los aspectos referidos a condiciones urbanísticas (medidas y superficies mínimas de parcelas, ochavas, calles, pasajes peatonales, reservas fiscales, infraestructura de servicios, etc.) y uso del suelo, el organismo provincial competente en materia urbanística, sin cuya autorización previa la DGCEIT no podrá registrar el fraccionamiento.

ARTICULO 61º: En fraccionamientos rurales y subrurales se cumplirán las normas vigentes sobre Unidad Económica con la intervención y autorización previa del organismo provincial competente en la materia. Asimismo se solicitará, si el bien se encuentra ubicado dentro de un ejido municipal, la correspondiente visación Municipal.

MEDICIONES:

ARTICULO 62º: Podrá aplicarse cualquier procedimiento de medición cuya precisión satisfaga la requerida por las tolerancias respectivas.

LIMITES NATURALES:

ARTICULO 63º: Cuando un curso de agua sea límite de una parcela y corresponda levantar la línea de ribera, se tomará como tal la determinada por las más altas mareas o crecientes ordinarias del curso de agua. Existiendo puntos establecidos con motivo de un levantamiento anterior del curso de agua, la operación se relacionara a dichos puntos. Cuando por razones técnicas el Profesional no realice esta operación, se hará la pertinente indicación en el plano y se justificará la causa del proceder.

Para el caso descrito en el presente artículo, en el plano de mensura se incorporara en lugar destacado la siguiente leyenda: "El límite del inmueble con el cauce del (río ó arroyo) queda fijado en el presente plano en forma provisoria y al sólo efecto de su inscripción, siendo el límite definitivo el que resulte de la oportuna determinación técnica de la Línea de Ribera"

ARTICULO 64º: Cuando el curso de agua atraviese la parcela y se trate de un río, deberá deslindarse el cauce del río, constituyéndose la cantidad de parcelas que determine tal deslinde.

En el plano de mensura se incorporara en lugar destacado la siguiente leyenda:

"La superficie ocupada por el cauce del (río ó arroyo) que cruza el inmueble mensurado es de dominio público del Estado, quedando sus límites sujetos a la oportuna determinación técnica de la Línea de Ribera".-

ARTICULO 65º: Cuando el curso de agua atraviese la parcela y se trate de un arroyo, podrá optarse por relevar la línea del talweg del arroyo, no provocando este relevamiento la división de la parcela, pero se agregará nota aclaratoria en el plano, firmada por el propietario respectivo, reconociendo la propiedad del cauce a favor del Estado como bien del dominio público.

ARTICULO 66º: Cuando la diferenciación entre río y arroyo no surja claramente y se desee optar por el relevamiento de la línea del talweg, deberá solicitarse instrucciones al Departamento Provincial de Aguas.

ARTICULO 67º: En todos los casos cualquiera sea el curso de agua que afecte la parcela, se requerirá la visación del Departamento Provincial de Aguas, en su carácter de organismo de aplicación del Código de Aguas.

LEVANTAMIENTO DE DETALLES

Indicaciones generales:

ARTICULO 68º: El Profesional deberá tomar nota, para consignarlos en los planos respectivos, de todo los accidentes topográficos naturales, así como también de los alambrados, caminos, líneas férreas, eléctricas, telegráficas y telefónicas, gasoductos, oleoductos y todo otro detalle o accidente que está, sobre las líneas medidas o próximos a ella, y que por su importancia debe ser ubicado. Los mojones existentes, correspondientes a mensuras anteriores, que se encontraren sobre las líneas medidas deberán ser relacionadas a ellas, indicándose su origen que se procurara establecer.

Detalles especiales:

ARTICULO 69º: Para los alambrados, caminos, líneas férreas, eléctricas, gasoductos, oleoductos, etc.; se indicara el ángulo de incidencia con la línea medida y su correspondiente progresiva.

De existir plano registrado de afectación para uso público (calles, rutas, caminos, etc.) o constitución de servidumbre (electroductos, gasoductos, oleoductos, etc.) sobre la o las parcelas mensuradas, estos deberán ser considerados y trasladar su afectación al nuevo plano de mensura.

Accidentes, mejoras y superficies cubierta:

ARTICULO 70º Los accidentes topográficos y mejoras existentes dentro de la parcela que se mide, deberán ser levantados y representados en los planos relacionándolos al perímetro medido. Este levantamiento podrá hacerse por métodos de precisión inferior a la de los requeridos para la medición de los límites.

En el plano de mensura se representaran las mejoras edilicias existentes, relacionándose sus características en la Planilla de Relevamiento de Mejoras, la que incluirá la información de la edificación.

El relevamiento de mejoras edilicias podrá realizarse con mediciones lineales al decímetro y angulares al grado sexagesimal y el cálculo de superficies podrá redondearse al metro cuadrado.

RELACIONAMIENTO

ARTICULO 71º: En las mensuras de inmuebles rurales se deberá realizar la vinculación al sistema de referencia adoptado por la DGCEIT. Igual requerimiento cumplirán las mensuras de inmuebles subrurales, suburbanos y urbanos, al momento que la DGCEIT oficialice el uso de redes de apoyo para dichas áreas.

Tal vinculación se realizará de conformidad con las Instrucciones Especiales de Mensura que deberán ser solicitadas en la DGCEIT con anterioridad a los trabajos de campo y agregada posteriormente para la visación previa.

ARTICULO 72º : El relacionamiento podrá realizarse por métodos clásicos o con el uso de posicionadores de precisión suficiente, de forma tal de permitir la determinación de las coordenadas de todos los vértices de la mensura en el sistema de referencia de la DGCEIT.

ARTICULO 73º: Todos los detalles del relacionamiento, como así también un listado con las coordenadas de los vértices de la mensura, se deberán representar en el plano de mensura.

Proyección y Cálculos:

ARTICULO 74º: El Profesional deberá utilizar en el plano de mensura la proyección cilíndrica tangente transversal conforme Gauss-Kruger. En los casos que las dimensiones medidas sobrepasen, por efecto de la curvatura terrestre, las tolerancias establecidas, se deberán efectuar consideraciones esféricas y correcciones por incidencia de módulos de deformación.

Para el cálculo de coordenadas se adoptara el sistema de ejes correspondiente a la Red Catastral. En los casos que no se requiera el relacionamiento a dicha Red, el origen y la orientación del sistema de ejes ortogonales se fijara según convenga, orientando preferentemente y en forma aproximada el eje de las X con la meridiana, creciendo las abscisas hacia el Norte y las ordenadas hacia el Este.-

ANCHOS DE CALLES:

ARTICULO 75º: Como anchos de calles se consignaran las medidas según antecedentes y según mensura entre líneas de edificación en correspondencia con las medianeras de la parcela medida y vértices de esquina relacionados con la mensura.

En caso de haber diferencias significativas entre estas, deberá indicarse la situación respecto a la línea municipal, de los hechos existentes desplazados que originan tal diferencia.

SUPERFICIE

Balance de Superficies:

ARTICULO 76º: Los resultados de la operación de mensura, en cuanto a la determinación de la superficie de la parcela, se establecerán por medio de un Balance de Superficies en el que, comparándose el área de la superficie determinada por la mensura con el área que consigna el título o plano que haya constituido el estado parcelario del inmueble afectado, se evidenciarán las diferencias en más o en menos y la cuantía del excedente, si lo hubiera.

Para realizar el balance de superficies se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

- a) La superficie de la parcela dada por sus antecedentes será uno de los siguientes valores, enumerados en orden de prioridad:
Superficie según título: Es la consignada explícitamente en el título de propiedad de la parcela.
Superficie según suma de títulos: Es la total que corresponde a suma de las superficies consignadas explícitamente en cada uno de los títulos que integran el dominio de la parcela.
Superficie calculada en base a títulos: Se denomina la que resulta por cálculos, de acuerdo con las dimensiones expresadas en el título. Si al calcularse la superficie con las dimensiones expresadas en el título, esta resulta diferente a la superficie consignada, deberá dejarse de ello constancia en el plano, haciendo notar las diferencias entre superficie según título y superficie calculada.
Superficie según plano antecedente: Es la que consigna el plano antecedente, origen de la parcela a mensurar.
- b) Superficie según mensura: Es la superficie que para la parcela resulta de las mediciones efectuadas.
- c) Diferencia en Menos: Se denominará al valor que resulte del balance, cuando la superficie según mensura sea inferior a la superficie dada por el título y/o sus antecedentes siempre que esta diferencia no provenga de un exceso de ocupación de las parcelas linderas (invasión).
- d) Diferencia en Más: Denomínase así al valor resultante del balance, cuando la superficie según mensura sea superior a la dada por el título y/o sus antecedentes, siempre que tal diferencia no sobrepase la tolerancia fijada en el artículo siguiente y no se afecten derechos de terceros.
- e) Deberán discriminarse las superficies de cada una de las fracciones o parcelas en que se divida el inmueble, como así también las superficies ocupadas por vías férreas, canales, calles, caminos públicos, ochavas, plazas, reservas fiscales, espacios verdes, etc. En casos de medición parcial se indicará la superficie original, la que se mide y el remanente.

Excedente de Mensura:

ARTICULO 77º: Se denominará Excedente Fiscal al valor resultante del balance, cuando la superficie según mensura sea superior a la superficie según título o calculada o según sus antecedentes, y la discrepancia supere la tolerancia establecida en el presente artículo, siempre que no afecte derechos de terceros.

Los Excedentes Fiscales serán propiedad Municipal si los mismos se encuentran ubicados dentro de su Ejido y propiedad del Fisco Provincial cuando no pertenezcan a ejido municipal alguno.

Fijase en un 5% (cinco por ciento) el valor máximo en que puede discrepar la superficie resultante de la mensura respecto a la que consigne el respectivo título de propiedad, el plano antecedente o la calculada en base a lo consignado en título.

Excediéndose la discrepancia citada, se considerará "Excedente" el total de las diferencias entre la superficie resultante de la mensura y la resultante del título.

Origen y Ubicación de Excedentes:

ARTICULO 78º: Cuando se compruebe la existencia de un excedente de mensura, el Profesional abrirá juicio en base a los elementos que se disponga, sobre el probable origen de dicha demasía.

Los excedentes fiscales, como criterio general, serán definidos donde resulte su ubicación territorial. En los casos en que esta no resulte indubitable se adoptará la más conveniente de sus posibles localizaciones en forma continua, y de tal forma que no genere el confinamiento del inmueble objeto de la mensura.

ARTICULO 79º: La DGCEIT establecerá el contenido y normas para la confección de planos, tolerancias para las mediciones, características y formas para la demarcación de las operaciones de mensura.-

CAPITULO VI

MENSURAS FISCALES:

ARTICULO 80º: Las mensuras de Tierras Fiscales, por su condición de mensuras particulares, se ajustarán a las normas generales establecidas en la presente Reglamentación y a lo establecido en el presente Capítulo.

ARTICULO 81º: Ningún Profesional podrá ejecutar mensuras de Tierras Fiscales donde tuviese interés el mismo.

ARTICULO 82º: Previo al acto de mensura, el Profesional deberá solicitar a la DGCEIT las Instrucciones Especiales de Mensura.

ARTICULO 83º: No se dará comienzo a las operaciones de mensura sin haber cumplido todas las formalidades referente a publicación de edictos y citación de linderos.

ARTICULO 84º: Los edictos se publicarán una vez en el Boletín Oficial y por lo menos 2 (dos) veces en el diario más conocido de la zona. Entre la última publicación de los edictos y el comienzo de la operación de mensura, debe mediar un plazo no menor a los 10

(diez) días hábiles y en ellos se consignara: ubicación del inmueble, nombres y apellidos del o de los mandantes de la operación y del Profesional actuante, lugar del comienzo de la mensura, fecha y hora.-

ARTICULO 85º :El Profesional cursará citación escrita a los linderos que corresponda, estableciendo el lugar del comienzo de la operación, la fecha y la hora.

ARTICULO 86º: Terminada la operación de mensura se labrará un acta donde dejara constancia del día y hora del inicio y finalización de las tareas de mensura y amojonamiento, la conformidad, bajo firma, de todos los linderos de ocupaciones fiscales con o sin mensura registrada e indicara aquellos linderos que no se hubiesen presentado. Quedan exceptuados de este acto los linderos propietarios.

ARTICULO 87º: El deslinde se hará respetando e interpretando los títulos de propiedad que hubiere, o en ausencia de ellos, a la real ocupación ejercida en el terreno. En caso de no estar materializado el deslinde, se adoptaran líneas perimetrales constituidas por rectas de la mayor longitud posible.

ARTICULO 88º: No podrán dejarse pequeñas superficies sin deslindar entre dos fracciones mayores, ni dejar fuera del deslinde aquellas consideradas como improductivas y que el Estado no pueda posteriormente enajenar.

ARTICULO 89º: La DGceIT solicitará, previo a la registración del plano, la intervención de la Dirección General de Tierras y Colonización para que realice las visaciones de su incumbencia.

ARTICULO 90º: La DGceIT conjuntamente con la Dirección de Tierras y Colonización podrán reglamentar los aspectos particulares de la tramitación y documentación para la registración de los planos de las operaciones comprendidas en el presente Capítulo.-

MENSURA Y FRACCIONAMIENTO PARA SOMETER AL REGIMEN DE CONSORCIOS PARCELARIOS (LEY PROV. N°3086)

ALCANCE DE LA NORMA

ARTICULO 91º: La forma de presentación y tramitación de Mensuras de fraccionamiento cuyo objeto sea afectar al régimen de Consorcios Parcelarios creado por la Ley 3.086, se regirá por lo establecido en el presente Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de las normas que la presente reglamentación establece para las operaciones de mensura en general.

ARTICULO 92º: Los expedientes de Mensura de fraccionamiento comprendidos en la presente reglamentación, se identificarán con una numeración corrida por año calendario precedida por la sigla "CP". En el Objeto de la Mensura se indicará la siguiente leyenda: "Mensura Particular con Fraccionamiento para Afectar al Régimen de Consorcios Parcelarios (Ley 3.086)".

ARTICULO 93º: En caso que el inmueble a afectar se encuentre compuesto por más de una parcela del mismo propietario, se procederá en la misma operación a la unificación correspondiente, hecho que deber quedar indicado en el objeto de la Mensura.

ARTICULO 94º: Además de los elementos comunes que debe contener el plano de Mensura correspondiente, se agregara en el mismo un detalle que incluirá la identificación de las parcelas de dominio exclusivo y las parcelas de dominio común de la Asociación de Propietarios constituida o a constituirse. En caso de optarse por mantener en el dominio privado la red de circulación interna, se incluirán en el detalle aludido las parcelas que la componen, debiendo agregarse una nota que indique la constitución de servidumbre de tránsito a favor del resto del conjunto parcelario al cual sirven.

ARTICULO 95º: Previo a la registración de la Mensura por parte de la DGceIT, se deberá presentar y agregar al expediente de mensura una copia del plano de Mensura con Fraccionamiento y del proyecto de Reglamento de Afectación debidamente intervenidos por la autoridad territorial correspondiente, según lo requerido en el Artículo 7º de la Ley 3.086 y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2º, inc.b) de la misma. En la intervención aludida en el presente Artículo, la autoridad territorial que corresponda deberá indicar si la autorización concedida reviste carácter definitivo o provisorio.

ARTICULO 96º: Cuando a juicio de la autoridad territorial correspondiente, existan razones que impidan la habilitación del fraccionamiento en forma definitiva (falta de ejecución de servicios o equipamientos requeridos, cumplimiento de requisitos específicos, etc.), dicha autoridad deberá indicar expresamente en la intervención requerida en el artículo anterior, que la misma reviste carácter provisorio. En tal caso el Area Registración de Mensuras de la DGceIT, cumplidos los demás requisitos de la reglamentación vigente, registrará la Mensura de Fraccionamiento con carácter Provisorio, con la inserción en el plano de un sello con la siguiente leyenda: "La presente registración es válida únicamente para la inscripción del respectivo Reglamento de Afectación en el Registro de la Propiedad Inmueble".

ARTICULO 97º: Mientras persista la registración con carácter provisorio indicada en el artículo precedente, el plano de fraccionamiento carecerá de validez para la transferencia de las parcelas creadas en el mismo y la DGceIT no expedirá Certificados Catastrales referidos a dichas parcelas. El carácter y los alcances de la registración aludida, se mantendrán hasta tanto el Profesional actuante presente ante la DGceIT nueva conformidad de la autoridad territorial correspondiente, en la cual la misma exprese que la autorización ha adquirido carácter de definitiva.

ARTICULO 98º: Las Mensuras comprendidas en el presente Capítulo que cumplan con las normas vigentes y que cuenten con autorización definitiva de la autoridad territorial, serán registradas por la DGceIT a través del Area Registración de Mensuras con carácter Provisorio, la que tomará carácter de definitiva al inscribirse el respectivo Reglamento de Afectación. En dichos casos en la registración del plano se insertará en el mismo un sello con la siguiente leyenda: "La presente registración adquirirá automáticamente carácter de definitiva al inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble el Reglamento de Afectación correspondiente". Una vez

inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble el respectivo Reglamento de Afectación al régimen de la Ley 3.086, el plano de Mensura con Fraccionamiento tendrá plenos efectos.

NORMAS PARA REALIZAR MENSURAS DE MINERIA

ARTICULO 99º: Las mensuras cuya ejecución hayan sido realizadas o deban realizarse por imperio del Código de Minería y leyes concordantes, quedan sometidas al control y registración de la Dirección General de Catastro e Información Territorial. La Dirección General de Catastro e Información Territorial limitará el control y registración de las mensuras a su aspecto geométrico, sin perjuicio de la competencia y atribuciones que en la materia le correspondan a la Dirección de Minería.

ARTICULO 100º: El profesional que se designe para efectuar mensuras previstas por el Código de Minería deberá ajustarse además de lo que establece dicho régimen legal, al Código de Procedimientos Mineros y a la presente Reglamentación. Ningún Profesional podrá efectuar las operaciones a que se refiere el ARTICULO 99º, tratándose de minas en la que tenga interés el mismo, sus socios o parientes hasta el cuarto grado civil.

ARTICULO 101º: Las mensuras de canteras deberán ajustarse a las normas que sobre demarcación, vinculación y demás exigencias técnicas establezca la Dirección de Minería.

ARTICULO 102º: Para mensuras mineras se aplicarán las tolerancias indicadas para mensuras de parcelas rurales en la presente reglamentación.

ARTICULO 103º: Registrada la mensura, el original del plano será archivado en la DGceIT remitiéndose el expediente con copias registradas a la Dirección de Minería.

ARTICULO 104º: La DGceIT establecerá los contenidos mínimos de los planos y el trámite a cumplir para su registración.

MENSURA Y SUBDIVISION PARA SOMETER AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY N°13.512)

ARTICULO 105º: Previo a la afectación de un inmueble al régimen de la Ley Nacional 13.512 el propietario deberá obtener la aprobación o registración según corresponda, de los siguientes planos:

- a) Plano de obra, ante la Municipalidad correspondiente.
- b) Plano de mensura sobre el que se asiente el edificio a dividir y plano de división del edificio, ante la DGceIT.-

ARTICULO 106º: Previo a la afectación de un inmueble al Régimen de la Ley 19.724, se exigirán los mismos requisitos indicados en el artículo anterior, presentándose el plano de división del edificio como proyecto al igual que el plano de obra, si el edificio es a construir ó esta en construcción.

ARTICULO 107: Existiendo expresa aprobación Municipal, la DGceIT podrá registrar planos de división para afectar al régimen de la Ley 13.512, de edificios construidos en los que falte concretar detalles complementarios y estéticos que no afecten la seguridad, solidez y buen funcionamiento de los mismos. Tanto en el plano de obra como en el plano de división del edificio deberá quedar constancia de esta situación, con indicación de los detalles faltantes.

ARTICULO 108º: La DGceIT, podrá registrar planos de división para afectar al régimen de Propiedad Horizontal de edificios que territorialmente presentan avances sobre vías del dominio público, previo consentimiento del organismo responsable de dichas vías. La citada Dirección reglamentará la ejecución de tales divisiones.

ARTICULO 109º: A los efectos de la aplicación de las Leyes 13.512 y 19.724 se establecen las siguientes denominaciones y definiciones:

UNIDAD DE DOMINIO EXCLUSIVO: Es el ambiente o conjunto continuo de ambientes, y/o sectores y/o dependencias directamente comunicadas entre sí, que cumple con las condiciones exigidas por el Artículo 1º de la Ley Nacional N°13.512 para ser objeto del derecho de propiedad establecido por dicha ley.

UNIDAD FUNCIONAL: Es la unidad de dominio exclusivo funcionalmente suficiente para el desarrollo integral y normal de las actividades que corresponden al destino que fija el plano de obra.

UNIDAD COMPLEMENTARIA: Es la unidad de dominio exclusivo que por su naturaleza no constituye unidad funcional, por lo que su uso debe complementar alguna o algunas de estas últimas existencias en el edificio, o la que aun reuniendo las condiciones para ser considerada unidad funcional, es voluntad que su uso complemente alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio.

DOMINIO COMUN FORZOSO: Es cada una de las partes del inmueble que por su naturaleza o destino es propiedad común forzosa de acuerdo a lo establecido por el Artículo 2º de la Ley 13.512.

DOMINIO COMUN OPTATIVO: Es cada una de las partes del inmueble que sin serlo forzosamente se destina como propiedad común.

DOMINIO COMUN DE USO EXCLUSIVO: Es cada una de las partes del inmueble de propiedad común que dada su naturaleza y destino, es voluntad se adjudique en uso exclusivo al propietario de determinada o determinadas unidades de dominio exclusivo del edificio.

POLIGONO: Es la superficie geoméricamente delimitada en una planta, constituida por uno o más ambientes y/o sectores comunicados entre sí y que, de acuerdo a las definiciones establecidas en este artículo, corresponde a igual espacio de dominio.

ARTICULO 110º: Las unidades complementarias solo podrán ser objeto de dominio exclusivo por personas que sean titulares de alguna o algunas de las unidades funcionales existentes en el edificio.

ARTICULO 111º La propiedad exclusiva, en el régimen de propiedad horizontal, quedará definida por medio de las unidades funcionales y complementarias que la integran.

ARTICULO 112º: En zonas rurales y subrurales, la superficie descubierta a nivel territorial de cada unidad de dominio exclusivo, deberá cumplir con la superficie mínima de la unidad económica.

ARTICULO 113º: La DGCEIT establecerá los contenidos mínimos de los planos y el trámite a cumplir para su registración.

SUBDIVISION DE EDIFICIOS A CONSTRUIR, EN CONSTRUCCION O PARCIALMENTE CONSTRUIDOS (Ley Prov. Nº3.127).

ARTICULO 114º: Previo a la afectación de un inmueble de acuerdo a lo establecido en la Ley Nº3.127, el propietario deberá obtener la aprobación o registración según corresponda, de los siguientes planos:

a) Plano de proyecto de obra por parte de la Municipalidad correspondiente, el que deberá ser acompañado de certificación municipal indicando que partes del edificio se encuentran construidas, en construcción o a construirse.

b) Plano de mensura y plano de división del edificio como proyecto ante la DGCEIT, en el que deberá constar el estado constructivo de cada unidad de dominio exclusivo en concordancia con la certificación municipal indicada en el inciso a), la cual no podrá tener una antigüedad mayor de sesenta (60) días a la fecha de autorización para la presentación definitiva que la DGCEIT otorgue para la registración del plano de división.

ARTICULO 115º: En la conformidad municipal que se otorgue al correspondiente plano de división, el municipio respectivo deberá dejar constancia de que las unidades funcionales que se crean en el mismo cumplen con las condiciones de independencia constructiva establecidas en el ARTICULO 1º de la Ley 3.127.-

ARTICULO 116º: Previo a la transferencia, y a efectos de dar por construidas las unidades que se habiliten posteriormente y que consten en el respectivo plano de división como a construir o en construcción, se deberá proceder a la ratificación o rectificación ante la DGCEIT del plano de división indicado en el inciso b) del Artículo 114º, para lo cual será requisito necesario acompañar la certificación municipal actualizada conforme a lo establecido en el inc. a) del Artículo 114º.

ARTICULO 117º: Si al verificar y/o ratificar el plano de división, las medidas lineales y/o superficiales de las distintas unidades (a construir o en construcción) definidas en el mismo difieren de las tolerancias en vigencia, deberá procederse a la ejecución de plano modificadorio para su registración ante la DGCEIT y posteriormente a la modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración y de las escrituras de adjudicación correspondientes.

ARTICULO 118º En los certificados catastrales que se expidan, la DGCEIT deberá informar el estado constructivo de las unidades de dominio exclusivo comprendidas en la certificación, de acuerdo a las constancias registradas en virtud del procedimiento establecido.

PLANOS PARA PRESCRIBIR UNIDADES FUNCIONALES Y/O UNIDADES COMPLEMENTARIAS DE UN EDIFICIO SOMETIDO A LA LEY Nº13.512

ARTICULO 119º: Para iniciar el proceso judicial es requisito indispensable acompañar el correspondiente plano de mensura de la superficie a prescribir, suscripto por Profesional autorizado y registrado por la DGCEIT. En virtud de las características particulares del régimen de Propiedad Horizontal, la DGCEIT determinará los requisitos especiales que deber contener todo plano de prescripción de inmuebles sometidos a la Ley Nacional Nº13.512 que serán complementarios de las normas ya existentes para la redacción de documentos cartográficos para afectar edificios a dicho régimen.

ARTICULO 120º: Será indispensable que el plano origen de la o las Unidades Funcionales y/o Complementarias que se pretenden prescribir tenga registración definitiva, es decir, Reglamento de Copropiedad y Administración inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble.

ARTICULO 121º: La DGCEIT establecerá los contenidos mínimos de los planos y el trámite a cumplir para su registración.

CAPITULO VII

VERIFICACION DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO

ARTICULO 122º: La verificación de subsistencia del estado parcelario establecida por el artículo 31º de la Ley 3483, se hará por acto de mensura y su documento esencial será el Certificado del acto, autorizado por profesional habilitado para realizar mensuras, el que deberá ser registrado en la DGCEIT. Este acto no implica la confección y registración de un plano de mensura.

ARTICULO 123º: El Certificado definido en el artículo anterior se extenderá en un formulario especial cuyas características, contenido y procedimiento para su trámite y registración serán dispuestos por la DGCEIT.

ARTICULO 124º: El Profesional actuante certificará la subsistencia del estado parcelario conforme al último plano de mensura registrado que le dio origen.

Con fin aclaratorio no taxativo, se distinguen los siguientes casos posibles:

- a) Cuando del acto de verificación se compruebe la vigencia de las condiciones de mensura de acuerdo al último plano registrado.-
- b) Cuando existan distintos elementos físicos de los indicados en el plano de mensura registrado, pero que coinciden con los límites parcelarios constituidos.-
- c) Cuando los hechos físicos que materializan la ocupación exceden los límites parcelarios constituidos, afectando a parcelas linderas (Invasión a linderos).-
- d) Cuando los hechos físicos que materializan la ocupación exceden los límites parcelarios constituidos, sin afectar a otras parcelas constituidas o posesiones de terceros amparadas en títulos (Demasía Superficial).
- e) Cuando los hechos físicos que materializan la ocupación tienen menor extensión que el polígono de límites parcelarios constituidos, verificándose excesos de ocupación por linderos o por otros inmuebles que integran el macizo (Invasión por lindero).-
Para los casos tipificados en el presente artículo, se asentará en los Folios Parcelarios de las parcelas involucradas, las anomalías emanadas de la documentación escrita y gráfica presentada por el Profesional actuante.-

ARTICULO 125º: El Profesional no certificará la subsistencia del estado parcelario en los siguientes casos:

- a) Cuando de la aplicación al terreno emergente del último plano constitutivo, surjan superposiciones que superen las tolerancias establecidas para esta operación, con otros estados parcelarios constituidos por planos que no presenten errores manifiestos o con títulos.
- b) Cuando sin que se verifiquen excesos de ocupación por parte de otros inmuebles que componen el macizo, no exista en el mismo superficie disponible para la total aplicación territorial del polígono de límites parcelarios constituido por plano registrado (Superficie faltante).-
Para los casos previstos en el presente artículo, el Profesional actuante tomará los recaudos necesarios para demostrar la no subsistencia del estado parcelario, ampliando el ámbito de la investigación más allá de los límites de la parcela involucrada y los linderos.

ARTICULO 126º: El Profesional interviniente es el responsable legal por los daños y perjuicios emergentes de un incorrecto replanteo o verificación.-

ARTICULO 127º: En caso que de la verificación efectuada por el Profesional surja que no existe subsistencia del estado parcelario, este presentará la correspondiente documentación escrita y gráfica del acto ante la DGCEIT, indicando expresamente que debe efectuarse nuevo plano de mensura.

La DGCEIT otorgará el Certificado Catastral con la advertencia de realizar y registrar un nuevo plano de mensura previo a una posterior adquisición, constitución o transmisión de los derechos reales de dominio, condominio, servidumbre e hipoteca. Esta advertencia no impedirá la formalización y registración del acto para el cual fue solicitado el certificado.-

ARTICULO 128º: Cuando en la parcela existan mejoras de carácter permanente objeto de tributación, sin perjuicio de que se encuentren registradas en el organismo catastral, el Profesional deberá confeccionar y adjuntar las correspondientes planillas de relevamiento de mejoras.-

ARTICULO 129º: La calificación de inmueble urbano o suburbano: baldío o edificado, a los efectos de la aplicación del Artículo 31º de la Ley 3483, se hará en base a las constancias obrantes en los registros catastrales. Idéntico criterio se adoptará para la clasificación de las parcelas, subrurales y rurales.-

ARTICULO 130º: Se establece, para inmuebles afectados al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512), las siguientes exigencias para la operación de Verificación de Subsistencia del Estado Parcelario:

- a) Para la inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración: se realizará la operación de verificación de subsistencia de la parcela originada por el plano de Propiedad Horizontal y se actualizarán los hechos físicos asentados sobre el terreno.
- b) Igual procedimiento se efectuara para los inmuebles afectados al régimen de la Ley 13.512 según la Ley Prov. 3127 y Ley Nacional Nº 19.724.-
- c) Para el caso de Unidades Funcionales y/o Complementarias vigentes en el Registro de la Propiedad Inmueble, el Profesional certificará su subsistencia conforme al plano de división en Propiedad Horizontal que le dio origen.
- d) Para Unidades Funcionales y/o Complementarias afectadas al régimen de Propiedad Horizontal según la Ley 3127, vigentes en el Registro de la Propiedad Inmueble y figuren en el plano que las origina como "en construcción" o "a construir", el profesional actuante

constatará el estado constructivo de las mismas y, de comprobarse idénticas condiciones al plano registrado, procederá como indica el inc. a) del presente artículo.

e) Si la Unidad Funcional y/o Complementaria involucrada hubiese cambiado su estado de "en construcción" o "a construir" a "construida" deberá, previamente a la expedición del Certificado de Subsistencia, actualizar el plano de división en Propiedad Horizontal que le dio origen.

ARTICULO 131º: Para las verificaciones previstas en el Artículo precedente el Profesional actuante certificará la subsistencia del estado parcelario en los siguientes casos:

- 1) Si el acto de verificación se encuadra en lo previsto por los incisos a), b) ó d) del Artículo 130º, y se comprueba la vigencia de las condiciones de mensura de acuerdo al plano de Propiedad Horizontal registrado.
- 2) Si el acto de verificación se encuadra en lo previsto por el inc. c) del Artículo 130º, y se comprueba la vigencia de las condiciones de mensura.

ARTICULO 132º: En las verificaciones previstas en el Artículo 130º el Profesional actuante no certificará la subsistencia del estado parcelario cuando de la operación de verificación con el plano de Propiedad Horizontal vigente, surjan diferencias que superen las tolerancias establecidas para esta operación.

La DGCEIT otorgará el certificado catastral con la advertencia de realizar y registrar un nuevo plano de división en Propiedad Horizontal o plano Modificadorio, según corresponda, previo a una posterior adquisición, constitución o transmisión de los derechos reales de dominio, condominio, servidumbre e hipoteca. Esta advertencia no impedirá la formalización y registración del acto para el cual fue solicitado el certificado.

ARTICULO 133º: La DGCEIT controlará el aspecto formal de la verificación parcelaria previo a la registración, sin embargo podrá realizar inspecciones tendientes a su control y/o verificación técnica.

ARTICULO 134º: Quedan exceptuados del acto de verificación de subsistencia parcelaria los inmuebles propiedad del Estado Nacional, Provincial o Municipal, sus distintos Poderes, Entes descentralizados u Organismos Autárquicos.

La DGCEIT podrá establecer otras excepciones generales teniendo en cuenta las posibilidades de aplicación en función de las condiciones operativas, ubicación geográfica y/o particularidades especiales.

ARTICULO 135º: La vigencia de lo normado en el presente Capítulo queda supeditado a lo que disponga la DGCEIT de acuerdo a lo establecido en el Artículo 104º de la Ley 3483.